Sur un marché en crise, la concurrence est exacerbée par l'arrivée ces dernières années de nouveaux opérateurs venus de l'étranger.

ASSUREURS

Plus vigilants... et plus nombreux

Matière assurable qui se réduit, sinistralité en hausse, situation des marchés financiers peu favorable aux branches longues : des vents contraires soufflent sur l'édifice de l'assurance construction qui vacille... Mais ne rompt pas.

Pas de signaux d'alarme du côté de la réassurance, une des pièces maîtresses. *« Le nombre de réassureurs impliqués sur ce marché reste stable. Ce qui entraîne de facto une stabilité des capacités, qui ont permis, jusqu'à aujourd'hui, de répondre à la demande »*, note Stéphane Amilhau, président de la commission construction à l'Apref. Avec la réassurance, le marché peut fournir jusqu'à 350 M€, voire au-delà. *« Pour les grands chantiers, nous pouvons atteindre une capacité de 500 M€, avec des cédantes de qualité, une bonne connaissance de la réassurance... Et notre capacité à convaincre »*, témoigne Christophe Pagès, directeur du département construction, risques techniques et immobilier de Marsh.

Toutefois, vu la sinistralité, la prudence est de mise du côté des assureurs. Pas de rupture tarifaire ou d'abandon de garanties du côté de SmaBTP. *« Changer de cap serait bafouer un des principes de la mutualité,* souligne Dominique Baroux, directeur technique des produits IARD de la mutuelle. *Mais nous restons attentifs aux résultats ce qui nous amène à favoriser des critères de qualité tels que les qualifications professionnelles, et à valoriser la prévention. »*

D'autres, comme Axa, en sont arrivés à prendre des mesures plus drastiques : augmentation des tarifs, résiliation de segments déficitaires, sélectivité plus forte sur les affaires nouvelles, polices révisables plutôt que contrats forfaitaires pour certains risques... *« Sur un portefeuille de 70 000 polices nous en avons résilié moins d'un millier représentant, à elles seules plus de 15 % de la charge sinistre et du fait du changement de notre politique de souscription 30 % des prospects n'entrent plus dans nos critères »*, indique Vincent Figarella, directeur de la construction d'Axa Entreprises, qui a fait face en 2013 à une hausse de 20 à 30 % de la sinistralité.

Dans le contexte de crise, la compétition se fait plus rude. *« Parallèlement aux augmentations sur les portefeuilles, nous observons sur les affaires nouvelles, une bataille des prix de la part des assureurs »*, témoigne Claude Delahaye, du groupe Verspieren. Jusqu'ici l'effet spiral a été évité. *« La baisse des prix n'a pas atteint les excès que nous avons connus par le passé,* observe Olivier Berthe, directeur technique MMA-Covéa Risks. *Mais sur certaines affaires, nous constatons des taux que nous nous refusons de pratiquer parce que nous considérons que la ligne rouge est franchie en termes d'équilibre. »*

L'arrivé des étrangers

Aux dires, de nombreux acteurs « historiques » du marché, ces pratiques seraient fréquentes de la part des nouveaux entrants intervenant en libre prestation de service (LPS), même s'ils n'en auraient pas l'exclusivité. *« Nous n'avons jamais eu l'intention de casser les prix, nous abordons le marché dans un souci de qualité prouvée et nous ne sommes pas moins chers que les autres »*, répond Alain Couard, directeur commercial d'EISL qui représente trois assureurs étrangers parmi d'autres *(lire ci-dessus)*. Argument similaire du côté du mandataire SFS : *« Il nous arrive de délaisser des affaires parce que les taux pratiqués ne répondent pas aux critères de rentabilité de nos partenaires mandants »*, indique Antoine Guiguet, son directeur général.

Les assureurs étrangers, parmi lesquels ceux représentés par EISL et SFS, ont fait leurs débuts en France en s'intéressant aux segments moins couverts par les acteurs historiques : dommage ouvrage des particuliers, par exemple. Au fil du temps, leur activité s'étend à d'autres risques et profils de clients, y compris les marchés publics, empiétant sur les segments prisés par leurs concurrents locaux. Ce que confirme Laurent Claus, directeur technique d'Albingia, *« Sur le segment des maisons individuelles que nous ne couvrons pas, nous avons vu arriver de nouveaux acteurs, qui ont fini par se positionner sur des chantiers plus importants. La concurrence s'en trouve renforcée ce qui contribue à la baisse des tarifs. »*

Plus que les pratiques tarifaires, c'est la pérennité des nouveaux entrants sur un marché où la prime doit être capitalisée •••

« Nous n'avons jamais eu l'intention de casser les prix, nous abordons le marché dans un souci de qualité prouvée et nous ne sommes pas moins chers que les autres. »
Alain Couard, directeur commercial d'EISL

ACTEURS HISTORIQUES : QUELQUES SPÉCIALISTES PARMI LES GÉNÉRALISTES



Classement des principaux assureurs implantés en France, selon les informations recueillies par l'Argus.

LAETITIA DUARTE

TROIS ASSUREURS ÉTRANGERS, PARMI D'AUTRES...

AM TRUST EUROPE ET AM TRUST INTERNATIONAL UNDERWRITER LTD
- Filiales britannique et irlandaise du groupe américain AM Trust Financial
- CA groupe : 3 Md€, fonds propres : 1,2 Md€, actif total (total asset) : 8,2 Md€
- Notation : le groupe est noté «A» part AM Best

ALPHA INSURANCE
- Filiale du groupe d'assurance danois Alpha Group
- CA groupe : 266 M€, fonds propres : 48,7 M€, actif total : 429 M€
- Notation : en cours
- Adhère à la Convention du règlement de l'assurance construction (Crac) depuis 2013

ELITE INSURANCE COMPANY
- Assureur basé à Gibraltar détenu par le fonds d'investissement britannique Maven Capital Partners
- 137 M€ de primes, actifs nets : 37 M€
- Notation : en cours
- Dispose depuis 2013 d'une succursale en France

... REPRÉSENTÉS EN FRANCE PAR DEUX INTERMÉDIAIRES

EISL
- Filiale britannique du groupe néo-zélandais CBL Insurance
- Statut Orias : courtier britannique intervenant en LPS
- Activité : souscription et gestion des contrats pour le compte d'assureurs, gestion de sinistres sous-traitée à ACS
- CA : 40 M€
- Distribution : 1 200 courtiers
- Offre : assurance construction, risques d'entreprise, risques aggravés, et liés à la production d'énergie renouvelable, assurance des activités de loisirs et des habitations haut de gamme.
- Partenaires mandants : Alpha Insurance, AM Trust International Underwriting, CBL Insurance (réassurance), Elite Insurance, Lloyd's

SFS FRANCE
- Société française détenue par SFS Europe
- Statut Orias : mandataire de compagnies d'assurance et courtier
- Activité : souscription, gestion des contrats et gestion des sinistres pour le compte d'assureurs
- CA : 34 M€
- Distribution : 4 000 courtiers dont 1 000 très actifs, et vente directe (15 à 20 % du CA)
- Offre : assurance construction uniquement
- Partenaires mandants : Alpha Insurance, AM Trust Europe, CBL Insurance (réassurance), CFDP (protection juridique), Elite Insurance

••• sur dix ans voire plus, en cas de contentieux judiciaire qui pose question. *« Il est normal de voir arriver de nouveaux acteurs. Néanmoins, il faut que ceux-ci comprennent qu'il s'agit d'un engagement à très long terme, et que contrairement à d'autres branches, on ne peut entrer et sortir facilement,* rappelle Stéphane Amilhau. *Du fait de la gestion en capitalisation, il faut environ 30 ans pour clôturer un exercice de souscription. »*

Le contrôle des acteurs intervenant en LPS revient aux autorités de leur pays d'origine *(lire l'encadré)*. Reste la question de l'efficacité de ce dispositif. *« Je ne suis pas sûr que les contrôleurs de tous les pays connaissent précisément les engagements que ces compagnies peuvent prendre sur des contrats en dommages ouvrage, ou en RC décennale »*, remarque Bernard Bailleul, directeur technique construction d'Allianz France.

Informer fédérations et assureurs étrangers, c'est l'un des axes de travail de la FFSA. *« Des documents pédagogiques sur l'assurance décennale ont été traduits en cinq langues. De plus, nous travaillons sur une information relative aux règles spécifiques à la gestion en capitalisation et aux normes de provisionnement, garantes d'une sécurité pour les assurés »*, explique Christophe Delcamp.

Sur le terrain, les offres alternatives suscitent l'intérêt des intermédiaires, si l'on en croit le nombre de courtiers partenaires d'EISL et de SFS. Mais certains s'avèrent prudents vis-à-vis des acteurs dits « exotiques ». Aon Risk Solution se refuse à travailler avec eux. *« Question de gouvernance, notre système de notation ne nous le permet pas »*, explique Laurent Belhout, directeur général. Pas d'opposition ferme sur le principe, chez Marsh, *« à condition qu'il n'y ait aucun doute sur leur solidité financière face à un risque long,* indique Christophe Pagès. *L'agrément des cédantes chez Marsh est déterminé par un guideline strict. »*

La carte de la transparence

Pour rassurer d'éventuels partenaires, les nouveaux acteurs jouent davantage la carte de la transparence. *« Que l'on s'interroge sur la solvabilité d'un acteur qui entre sur un marché où le risque est géré en capitalisation c'est normal,* estime Antoine Guiguet, de SFS. *À nous de répondre aux questions et de communiquer sur la situation financière des assureurs qui nous mandatent. C'est ce que nous faisons de plus en plus afin de donner des gages à nos clients. »*

Autre façon de rassurer : être évalué par des agences de notation. Elite Insurance et Alpha Insurance ont entamé des démarches en ce sens. Le second a, par ailleurs, adhéré en 2013 à la convention de règlement de l'assurance construction (Crac) qui vise à faciliter la gestion de sinistres (organisation des recours, expert unique, etc.).

Un argument qui peut rassurer, les acteurs historiques qui perçoivent la gestion des recours hors convention, c'est-à-dire en droit commun, comme moins sécurisante.

Mais selon, Emmanuel Beeker, directeur général d'Eurisk, les dossiers « hors Crac » restent rares : ils représentent 4 % des dossiers sur lesquels intervient la société d'expertise. Et de manière générale, *« au regard des missions d'expertise qui nous sont soumises, les acteurs intervenant en LPS ne représentent encore que de faibles volumes »*, ajoute Philippe Tromson, directeur construction de Saretec, autre groupe d'expertises. Qu'en sera-t-il dans dix ans ?

■ E. D. ET J. S.

•••

LA DÉCENNALE, UN ATOUT À L'ÉTRANGER

■ Dans une période où le marché domestique peine à trouver son équilibre, les grands acteurs du courtage tournent leur regard vers l'étranger pour trouver des relais de croissance. Ainsi, selon Laurent Belhout, directeur général d'Aon Risk Solutions, *« la croissance du chiffre d'affaires de l'assurance construction passe par l'accompagnement de nos clients français dans la zone EMEA [Europe, Moyen-Orient, Afrique] où leur savoir-faire trouve à s'exporter avec succès »*.
Une approche que confirme Christophe Pagès, directeur du département construction, risques techniques et immobilier, chez Marsh France : *« les connaissances juridiques et techniques acquises, en matière de couverture décennale, nous permettent de proposer des solutions qui sont adaptées aux besoins et exigences des pays de la zone EMEA qui ont la volonté de sécuriser le secteur de la construction, au profit de leurs concitoyens »*. Toutefois, les aménagements contractuels prendront soin d'exclure « l'impropriété à destination » qui constitue un puits sans fond d'indemnisation en France.

LIBRE PRESTATION DE SERVICE (LPS) : MODE D'EMPLOI

■ La libre prestation de service permet à une entreprise d'un état membre de l'Espace économique européen (EEE) de proposer ses services sur le territoire d'un autre état membre sans y être établie

■ Pour exercer en LPS en France, il faut :
- qu'elle soit agréée par l'autorité du pays d'origine dans les branches correspondant à l'activité qu'elle veut exercer en France
- que sa demande soit notifiée à l'ACPR par l'autorité du pays d'origine en respectant les délais prévus

■ Le contrôle de l'entreprise est effectué par l'autorité de contrôle du pays d'origine

■ Le protocole de Sienne permet aux autorités de contrôle du pays d'origine de mettre en œuvre des contrôles, sur pièce et sur place, portant sur le droit applicable dans le pays d'accueil.



L'ÆTHA DUARTE

...

La nouvelle norme thermique applicable à toutes les constructions depuis le 1er janvier 2013 place l'assurance construction sous les augures d'une sinistralité accrue. Un nouveau défi à relever pour le secteur.

TECHNIQUE

Coup de chaud sur la décennale

La première réglementation thermique (RT) date de 1974, juste après le premier choc pétrolier. Presque quarante ans et quatre « RT » plus tard, le cap fixé par la dernière « RT 2012 » n'a pas changé tant que ça : il s'agit encore de réduire la consommation énergétique et de contribuer à l'indépendance de la France en la matière. Entretemps, la nouvelle réglementation s'est parée d'une vocation environnementale affirmée. Elle trouve désormais sa source première dans le Grenelle « 1 » de l'environnement, passé en force de loi en août 2009. La généralisation de la RT 2012 à tous les bâtiments neufs le 1er janvier 2013 est, quant à elle, issue d'une loi de juillet 2010. Mais certains bâtiments, tels que les bureaux ou les bâtiments d'enseignement, sont déjà concernés depuis le 28 octobre 2011. Des délais encore insuffisants pour circonscrire le poids exact (1 200 pages !) de la RT 2012 sur l'assurance. Une source d'inquiétude pour la presque totalité des acteurs de l'assurance construction, à l'exception notable des grands courtiers qui y voient l'intérêt bien compris de leurs clients. Le point de vue de la réassurance qui contribue largement au financement du risque construction est sans ambiguïté : *« la mise en place de la RT 2012 peut être un risque de déstabilisation du marché [...] »*, selon Stéphane Amilhau, président de la commission construction de l'Apref. Cette déstabilisation résulterait de l'intégration très probable de la norme dans la couverture décennale de l'assurance obligatoire, mais surtout de l'évaluation de la performance énergétique par le juge.

Objectif basse consommation

En effet, à l'image de la jurisprudence concernant les normes d'isolation phonique, la référence à une exigence réglementaire ne suffit pas à exclure la demande du maître de l'ouvrage, au titre de la garantie décennale : *« les désordres d'isolation phonique peuvent relever de la garantie décennale, même lorsque les exigences minimales légales ou réglementaires ont été respectées »* (Cour de cassation, Assemblée plénière, 27 octobre 2006, n° 05-19.408). Si la performance énergétique n'est pas objective alors les réclamations des propriétaires pourront être fondées sur leur propre usage qui pourrait se révéler totalement énergivore, donc hors norme *(lire l'interview ci-contre)*.

Justement la RT 2012 se fixe comme exigence énergétique celle des bâtiments basse consommation [50kWhEP/(m². an)]. Une référence qui ne permet donc pas aux assureurs de tarifer leur risque de façon suffisamment prévisible, au regard de ce que le marché considère comme *« une dérive jurisprudentielle de l'impropriété à destination » (voir graphiques page 37)*.

La parade préconisée, avec le soutien de la Fédération française des sociétés d'assurances : un encadrement légal de la norme par le renvoi aux performances prévues au contrat de construction pour éviter les dérives. Une approche portée par le rapport « Huet – Jouvent » (juillet 2013) : *« L'impropriété à la destination ne peut être retenue que dans le cas d'une différence de consommation conventionnelle supérieure à un seuil [20 % sans pouvoir être inférieur à 10 kWhEP/m²/an] »*. Christophe Delcamp, sous-directeur assurances entreprises, agricole et construction, FFSA prévient : *« Les assureurs ont fait des propositions pour répondre aux incertitudes juridiques autour de cette question [...]. Si les discussions n'aboutissaient pas, chaque assureur en tirera les conclusions sur sa propre politique de souscription. »* Laurent Claus, directeur technique d'Albingia, poursuit *« cela risque d'augmenter significativement la sinistralité et donc les coûts, au risque de réduire l'appétit de certains acteurs pour le marché de la construction »*.

Vers la maison intelligente

La proposition du rapport « Huet – Jouvent » pourrait se retrouver dans le projet de loi de transition énergétique, dont les travaux viennent de reprendre sous la direction de Ségolène Royal, nouvelle ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie.

L'histoire ne s'arrête pas avec la RT 2012, d'autres risques émergents sont à surveiller dans la mesure où ils influencent la qualité des ouvrages : produits biosourcés, panneaux photovoltaïques, maisons en bois, qui représentent désormais 12 % du marché et près de 20 % des extensions (Enquête nationale de la construction bois, octobre 2013, France Bois Forêt avec Codifab), ou encore les normes pour les accès aux personnes handicapées... Ce que souligne la SmaBTP : *« la difficulté c'est le cumul des nouvelles normes de construction qui alourdissent très significativement l'addition »*. Bernard Bailleur, directeur technique construction chez Allianz voit déjà plus loin : *« on est en train de passer d'une conception de l'ouvrage inerte, passif à quelque chose de tout à fait différent avec un rôle dynamique de la construction qui est d'économiser et demain de produire de l'énergie. »* En ligne de mire la RT 2020. Les bâtiments neufs devront alors être à énergie positive.

■ E. D. ET J. S.

PASCAL DESSUET, CHARGÉ D'ENSEIGNEMENT À UNIVERSITÉ DE PARIS-EST CRETEIL (UPEC) PRÉSIDENT DE LA COMMISSION CONSTRUCTION AMRAE



« Le système Spinetta risque d'être abusivement sollicité »

■ Quelle est la force juridique de la RT 2012 ?

La RT 2012 à la différence des labels type « BBC » (bâtiment de basse consommation), est une disposition d'ordre public qui s'impose aux constructeurs comme un préalable à la réception, mais aussi post-réception, s'il est constaté quelques années après la réception que l'ouvrage ne respecte plus la réglementation.

■ Quelles sont les conséquences majeures sur le marché de la construction et son assurance ?

La question se pose de connaître la nature de la responsabilité encourue : responsabilité civile décennale ou non ? Dans l'affirmative sur quel fondement ?

Si le respect de la performance énergétique intègre la destination de l'ouvrage, s'entend-elle de façon abstraite *(in abstracto)* ou concrète *(in concreto)* en intégrant l'usage des locaux par ses occupants ?

Si le caractère décennal du défaut de performance est établi non plus seulement *abstracto*, lorsque les éléments objectifs du calcul de performance sont altérés, mais par le simple constat de la surconsommation sauf à prouver l'usage abusif, le système Spinetta risque d'être abusivement sollicité.

■ PROPOS RECUEILLIS PAR JÉRÔME SPERONI

L'ASSUREUR

« Si des réclamations fondées sur une consommation réelle présumée excessive devaient prospérer en l'absence de tout dommage matériel et devenir éligibles au titre de la décennale, il est clair que c'est l'équilibre économique du système qui se trouverait gravement menacé. C'est la raison pour laquelle nous militons pour un encadrement juridique raisonnable des responsabilités liées à la RT 2012. »

Philippe Carraud,
directeur général de la Mutuelle des architectes français (MAF)

LE COURTIER

« Si le consommateur paie plus cher une maison pour qu'elle soit plus performante, mais qu'il dépense toujours autant de charges, c'est qu'il y a un problème : étanchéité ou autres. Pour les assureurs ce n'est pas si compliqué de majorer de 30 à 40 %, quand ils se livrent à une bataille commerciale entre eux, ils le font bien dans l'autre sens ! »

Claude Delahaye,
directeur des activités sectorielles et de la construction chez Verspiren

